

京町家通信

KYOMACHIYA PRESS
vol.104

京町家通信 第104号 2016年1月1日発行
特定非営利活動法人 京町家再生研究会
一般社団法人 京町家作事組
京町家友の会
京町家情報センター
ホームページ <http://www.kyomachiya.net/>

巻頭言 ◎ 年のはじめに

新年あけましておめでとうございます。

おだやかで、健やかな年になるようにと願っています。今年も様々な企画を進めていきたいと思います。引き続きご支援とご協力ををお願いいたします。

京町家再生研究会の活動がスタートして、今年で24年を迎えることとなります。町家の再生を大きなテーマに活動をしておりますが、年々はやりのようなものがあるのは否定できません。発足当初はやはり店舗、飲食店への転用が注目を浴びました。おしゃれな町家カフェは今では当たり前のようにになっておりますが、研究会で取組んだお店がその魁となつたことは皆さんもご承知の通りです。その後も店舗の要望が根強くありますが、普通に住むこと、住居としての希望も少なくありません。これはとても心強いことで、本来の姿である都市型の住宅として使い続けてほしいと思っています。飲食店の後には物販の店も増えました。三条通りから南へ、四条を下がってもあちこちに町家の店を見かけます。品物は様々、洋服であったり、お菓子であったり、古道具であったり、町中のお店をあちこちうろうろしながら歩くのは楽しいことです。きっと町家が沢山あった時代にはもっといろいろなお店があったのだろうと想像します。

近年急増しているのが宿泊施設です。町家で泊まるということに興味を持たれる観光客が多いそうで、インターネットを検索してみると沢山の町家宿泊施設があらわれます。本部の周りにも瞬く間に4、5軒出現しました。普通に住んでいる場所に突然見知らぬ人があらわれます。路地の中にもあるので、びっくりすることがあります。路地は本来そこに住む人だけの空間で、普段はあまり外部から人が入らない場所ですが、宿泊施設ができるとこれが大きく変わります。この熱がいつまで続くのか気になるところではありますが、地域のコミュニティがいびつならないようにと思います。

今年のはやりは？ 町家の使い方は本当に千差万別。次はどんなものが出てくるのか、怖いような、楽しみなような。ただ、せっかく大切に住み継がれてきた家ですので、くれぐれも粗末に扱うことの無いようにと、関わる人たちは心して取組んでほしいと思います。今年も1軒でも多くの町家が再生できるようにと願っています。

さて、今年やってみたいことを考えてみました。昨年秋の金座町の町家でのカフェ、運営側にまわるとお客様のいろいろな声が聞こえてくるそうです。相談窓口もいいけれど、たまにはカフェを開いて、雑談の場を作つても良いかもしれません

いと、カフェを時々開店してみたいと思っています。友人が「たまにたまりバー」もやってみたいと言つていましたので、これも検討課題です。われこそはと思われる方はどうぞお手伝い下さい。

せっかくですから、町家で営まれていたいいろんな暮らしを考えてみたいと思っています。時代の流れ、家族の変化、地域の変化などなど、集まつてお話を出来る場をつくろうかと考え中。歳時記の復活も視野にいれて次世代へのつなぎ目を作つて行きたいと思います。

京都に現存する町家は平成20年で47,000軒でしたが、年々減少し続けていて、ここ数年で本部の界隈にあつた大きな町家が5軒ほど無くなり、共同住宅やホテルに替わりました。建物だけを残そうとしても、何のために残すのか？ これからどうするのか？ これからも生き続けていくための方策が大切です。中身はやっぱり大事なことなのです。ハードとソフト、その両方があつてこそ、町家再生と言えるのだと思います。そのためにも中身の充実に今年はもう少し力を入れていきたいと考えています。単なる懐古趣味ではなく、これから生き続けていくために町家に何が必要なのか、どのような手立てがあるのか、これまでの流れを整理して見直すことも大切です。前回の調査からかなり時間が経つてしましました。これからの方針を探るためにも再度調査の必要が出てきているのかもしれません。調査の目的、方法を練り直し、きちんとした方向性を出せるような調査がしてみたいとも考えています。

「町家調査」の復活、これが私の初夢かもしれません。平成6年に始まった調査です。調査員の人数は僅かでしたが、多くの町家の方々にお目にかかるきっかけとなった大切な取組みでした。町家が京都のまちにとって、とても大切であるということを教えてくれた調査です。もう一度原点にもどつて、更なる町家再生に取組みたいと思っています。

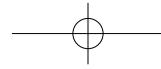
<小島 富佐江（京町家再生研究会理事長）>

2年に1度開催の「全国町家再生交流会」が開かれます。

詳細は事務局にお尋ね下さい。

日時：2016年2月6日（土）、7日（日）

場所：埼玉県川越市



論考◎京町家の流通促進へ京都市長に要望書提出

京町家再生研究会は京町家ネットの各組織、並びに京都府宅建業協会とともに、2015年12月門川京都市長に「京町家の流通促進による保全・再生策に関する要望書」を提出した。町家を安易に壊さず、町家のまま売る貸すなどして受継いでほしい。だから、壊す前に京都市に知らせる仕組みを作つてほしいという提言である。

京町家情報センターに参加する市内11の不動産会社は、過去5年間に456軒の町家の売買契約、411軒の町家の賃貸契約を結んだ。合計867軒の町家が新たな所有者、住民の手に渡り、町家が再生された（付表参照）。その前の5年間にも契約件数は数百件を超えており、着実に増加してきた。もちろん、京都市内的一般の不動産業者も京町家流通を進めており、毎年200軒程度の町家が流通している。実際、町家を買いたい、借りたいという依頼は増え、市内だけでなく、遠方から多くの人が不動産会社を訪れている。

しかし、その一方で今でも年間500軒以上の町家が、記録を残すことなく消滅している。供給を上回る要望がありながら、その求めに応えることなく元の所有者によって壊されている。一方で空き町家は増加し、毎年その多くが消滅か再生かの岐路に立たされている。迷つたら町家再生に向かってほしい。現在500軒対200軒、情報センターの皆さんも相当頑張ってきた。これを逆に200対500に、できればこれ以降一つも失うことなく、新たな住民に京町家を受継いでいきたい。それを強く願うから要望書を市長に届けた。

町家所有者は、相続で町家の処分を考える際、建物としての京町家よりも、その敷地である土地価格をみて、町家を取壊すことが多い。実際、老朽化した町家は維持するよりも、除却して土地を売る方が高値で取引されていた。しかし、近年の町家流通が増え、町家を残したまま売買しても、取壊した価格との差がなくなってきた。町家によってはより高値で売買される場合も出ている。だから京町家を壊さず再生しても、必ずしも所有者の損失にはならない。この事実が所有者にまだ伝わらないから、今も解体・除却されている。

そこで、まず町家所有者に町家流通の現状を知らせ、町家を処分する前に京都市に一言知らせてほしい。通知を受けたら京都市は我々専門家を交えた所有者との話し合いで町家を残した売買、賃貸など、より適正な判断材料を提供する。所有者の相談に応じ、適切な情報を提供する「京町家相談センター（仮称）」には、もちろん京町家ネットと京都府宅地建物取引業協会が全面的に協力する。だから、京都市には市への通知を義務付ける条例を検討してほしいのである。もちろん、宅建業協会の皆さんにはご商売の中で町家所有者の相談を受けたら、早速この売買・賃貸の可能性をお伝えする。

宅建業協会の皆さんにはご商売として協力する。町家を求める客が多いのだから、客の求めに応じるため一軒でも多くの町家を紹介したい。町家を壊してマンションが建てばディベロッパーは仕事になる。でも京町家が失われ、その分京都の魅力、通りに建つ町家の町並みが失われる。東京や大阪のディベロッ

パーはそんなことは気にしない。でも地元に店をもつ宅建業者は、町家が並ぶ京都の魅力が損なわれれば、地元の店や住民が衰退することを知っている。全国どこにでもあるマンションだけが建ち並ぶ街にはしたくない。この宅建業協会の皆さんのが本来の街を守る役割を果たすお手伝いを京町家ネットは望んでいる。

とはいっても大通りに面して高度規制31m、容積率600%のマンションが建つ敷地の町家にはディベロッパーが高値を付けるだろう。そんな場合でも、もう一つの方法、町家再生の取引の可能性を所有者に伝え、町の魅力を守りたいという気持ちを尊重できないか考えていただきたい。それでも町家の除却がどうしても避けられない場合は、消失する町家の記録を残すことを義務付けてほしい。

この仕組みは、できれば京都市の条例として定めることができないかと考えている。条例では、町家除却の前に京都市と相談する3か月程度の期間を設けること、また不動産事業者も町家の除却を避け、町家の保全と再生に努めることを努力義務として定めてほしい。京都府宅建業協会の全会員は、町家所有者に売買意向をまず京都市へ通知をするよう働きかけたいという。

この仕組みによって、京町家の保全再生が一層進展するだろう。何よりも町家の新旧所有者・住民の町家を守る意思を尊重することができる。同時に不動産市場の適正な価格で町家を受継いでもらう。守るからといって損はさせない。こうして、地域社会に一つでも多くの町家が残され、町家住民が増えることで地域も元気になる。細街路に面した小さな町家・長屋に新しい住民が増え、流通の度に改築され防災安全性能が向上する。そして、空き家の流通促進にも効果があるだろう。

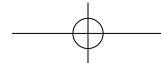
実際には、町家の所有者が遠くに住んでいる場合も多い。その場合でも、地元の不動産屋さんに情報が入れば、この京都市の仕組みを伝え、宅建業協会が力になろうと積極的に働きかけることで除却を止めることができるだろう。

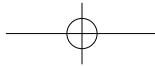
京町家情報センターに参加した宅建業者の皆さんのが活動はここまで大きくなつた。町家流通は業界と市民が進める。この民間の取組みを信頼して、京都市は町家住民に強く働きかける仕組みを条例化してほしい。こんな要望を12月18日に門川市長にお届けした。

	賃貸	売買
2011 年度	73	66
2012 年度	71	64
2013 年度	70	100
2014 年度	101	102
2015 年度	96	124
計	411	456

京町家情報センターによる京町家成約件数（単位：件）

（宗田 好史（京町家再生研究会副理事長））





京町家再生の試み ◎喫茶店の存在感 ——市川屋珈琲

2015年9月に改修現場見学会をおこなった市川邸が、11月に市川屋珈琲として開店。三日後の土曜日、再生研例会で十数名が訪れた。表通りの渋谷街道からガラス窓越しに奥のカウンターが見える。庭の緑を背景にとてもあたたかな印象だ。入口のガラスの引き戸をゆっくり開けて、まずは店内をぐるりと一周。吹き抜けの通り庭にある大きな焙煎機、代々の制作した器などの作品を拝見しながら、あちらこちらで会話がはずむ。「そろそろ座りましょうよ」と声を掛けて、ようやくみなさんが大きなテーブルやカウンター席に落ち着いた。なんだかゆったりとした感じで、和やかに談笑。賑やかな声も土壁がやわらかく吸収してくれるようだ。

のびやかなカウンター席に座ると丁寧に珈琲を入れてくださる市川さんがよく見える。豆のこと、ネルドリップのこと、青磁のコーヒーカップのこと、5食限定の大福餅のこと等々、おじさんたちが次々とマイペースで繰り出す質問に穏やかに応えているうちにおいしい珈琲ができあがる。やりとりを楽しんでいるとあつという間に時間が経ってしまった。

市川さん夫婦は、この2階に住みながら1階に店を開くことにした。市川さんは、老舗珈琲店に勤めながら、いつかどこかで自分の喫茶店を開こうとずっとと思っていたが、自分の家で開店するというこだわりはなかった。

きっかけのひとつは、屋根の雨漏りである。祖父が住み、窯を構え、陶器を制作していた町家だが、父の代で清水焼団地に移転。親戚が住んでいたあと、市川さんが独身時代に住み継ぎ、結婚して奥様も一緒に住むことになった。ひどくなつた屋根の修理を頼んでみると、本体をきちんと改修しなければ結局それほど長持ちしないと業者に言われてしまう。きちんと改修するならば「ここでお店をやってもいいのかな」という気持ちになった。作事組に相談に行った時にはすでに家の修理と店のしつらえをおこなうことに決めていた。だが、プランは相談しながら少しづつ変化していく。

変わらなかったのは、外から見えるカウンターを中心とした景色。「おかげさまでイメージ通り」と喜ぶ市川さんのカウンターへのこだわりは強い。喫茶店にとって一番大事なところであり、お客様と直接対話ができる、情報を受け渡すことが喫茶店の役割だという。世界にあふれている便利な情報ではなく、ここを訪れる人びと、ご近所さんにとって大切なこと、適切なことを伝えるのが店主のこだわりなのだ。訪れた人のほとんどが「ちょっと見てもいいですか」と断りを入れて店内を一通り歩き回る（再生研の会員だけではなく！）。そういう人には作事組で改修したことを伝え、町家の魅力を



外観



カウンター



通り庭（火袋と焙煎機）

京町家再生研究会事務局

〒 604-8214 京都市中京区新町通錦小路上る百足屋町 384
電話 075-221-3340・ファクス 231-0727 saisei@kyomachiya.net

vol.104 — 729

共有することができるという。

奥様は「家が社会の入口になっているのはありがたいことですよね」とおっしゃった。職住一致という町家の特徴がこの一言に凝縮されている。当初は1階奥に住むことも考えていたが、2階の居住部分と切り分けることで、すぐに休める安心感と家に人が訪れてくれているという感覚が、いいバランスをとっている。おそらくこのようなお二人の気持ちが、お店の落ち着いた雰囲気に表れているのだろう。よそよそしいわけでも、「ゆるい」わけでもなく、ゆったりと落ち着いたところ。ミセが町家の中のよそゆきの空間であることを示している。

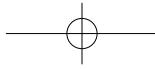
ご近所さんとのつながりは情報だけではない。仕入れは業者の卸ではなく、パンやベーコン、大福餅など、地域で見つけた「自分がおいしいと思ったもの」をわざわざ自ら仕入れに行く。卸の方が安いのだが、価格や効率ではない。このようなことも会話の種となり、情報として広がっていく。町家のもう一つの特徴、地域である「この町」に生きていることを示している。

昨今はやりの「町家カフェ」とは一線を画する喫茶店の誕生である。開店してからは先代を知っている人が懐かしく訪ねてくるなど、ご近所さんとのつきあいがますます濃密になってきた。夜、カウンターの灯りをいれておくと、通る人たちに興味を持ってもらえるだけでなく、夜道にホッとした明るさをもたらしている。「もっと早く開けてくれたら、モーニング食べてから仕事に行けるのに」と頼む人もいるそうだが、さすがに今はちょっと無理、軌道に乗ってから考えたい、とのこと。都市の中にあいまいにくつろげる空間がはびこるのではなく、職住が一体となりながら、きちんと住み分けられている、そんな京都のきまじめさと豊かさがここにはある。

市川屋珈琲に来れば、おいしい珈琲をいただきながら町家のあり方を体感できます。珈琲のおかわり価格も設定されているので、心ゆくまでゆっくりとおくつろぎください。

<丹羽結花（京町家再生研究会）>

市川屋珈琲
京都市東山区渋谷通東大路西入鐘錠町396-2
OPNE 9:00 CLOSE 18:00
火曜定休



歳時記 ◎京町家歳時記かるた 再版

品切れ状態が続いておりましたが、このたびお正月に向けて再作成いたしました。京都の四季折々の暮らしが描かれたやさしいかるたです。当初、作成に尽力された山田公子さんが、いきさつを書いておられます。ここに一部編集の上、再掲させていただきます。新しい年、あらためて歳時記をたどる企画を計画しており、そのきっかけになれば、と祈りつつ……。

京町家友の会設立10周年記念に遅れること2年、12年目にして、やっと記念の品が完成いたしました。京都の町なかでの毎月の暮らしに関わる祭や行事、和菓子、花木をかるたにしました。一月から十二月まで各月4種の絵札が計48枚で1セットです。基本的な遊び方は、いわゆる花札と同じですが、皆様の自由な発想でいろいろな出来役を考えて楽しんでいただければ結構です。そして、このかるたで遊びながら、その図柄や季節にまつわる皆様の思い出やエピソード等と一緒に遊ぶ人たちにお話していただき、若い方にも京都の町の普段の暮らしを伝えていければと願います。

実は、この図柄を描いてくださった野呂聰子さんは京町家ネットのホームページのトップページに何年にも亘って季節のイラストを描いてくださっています。そして2005年から始まった楽町楽家では毎年ポスターも描いていただき、2009年の楽町楽家では山田家に於いて「野呂聰子展」を催しました。その初日、見に来てくださった京町家作事組・ホリティックの堀宏道氏が「はい、お土産」と置いていかれ

たのが、野呂さんの描かれた季節のイラストを使った花札様式の絵札だったので。これは可愛い！ と、その後訪ねて来られるお客様にお見せし、京町家友の会の会員さんなど親しい人が数名集まる度にゲームとして遊んでみました。

SDC（スペースデザインカレッジ）の学生さんたちがたくさん来てくれた時には二人か三人でチームを組んで遊びました。ところが、彼ら彼女らは、同じ月や同じカテゴリーの札を合わせるということがなかなか難しそうなのです。京都に住んでいても、やはり家族と一緒に暮らしがそこにないと、生活の中に京都の風習・習慣が息づいていないのだなと判りました。でも、その時に絵札を取ったり捨てたりしながら、その絵札の内容等を解ってる人がいろいろ説明してあげると、どんどん話は広がり弾み、それはそれは楽しい時間を皆で共有することができました。そこで、これは京都の暮らしの文化を伝えるには一つの入り口になること、そして、世代を超えてのコミュニケーションを図るのに最適なツールだと確信したわけです。

毎日の生活の中にハレのお祭があり、季節季節には、それぞれ花盛りのお寺や神社を訪ねたり、それぞれに謂れるある和菓子を美味しいいただいたり、この「京町家歳時記かるた」で遊びながら、そんな京都の生活文化に触れていただけたら幸いです。

京町家歳時記かるた

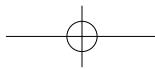
価格 1セット 定価2,100円

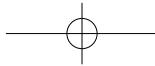
図柄はカラー 黒枠と赤枠の2種類があります。

京町家作事組事務局で販売しております。遠方の方は、京町家友の会事務局までお問い合わせください。



京町家逍遙第二部 小島家 藏





活動報告 ◎京町家逍遙

第一部は平成27年10月18日（日）に開催しました。内容は前号でお知らせしたとおりですが、今回、ご参加いただいた島田さんから感想をいただきました。

第二部は平成27年11月2日（月）、3日（火・祝）におこないました。小島家では奥の蔵で寺崎純さんのジャズピアノの演奏をお楽しみいただきました。こちらもご参加いただいた二松さんの感想をご覧ください。

また、3日には釜座町町家でカフェを開きました。紙コップに珈琲や紅茶という、実に気軽なカフェでしたが、とりとめもないおしゃべりのなかで、みなさんの日頃のお気持ちや新しい企画アイデアなどがわいてきました。奥では「掘り出し家具市」もおこない、意外に売れていくのでびっくりでした。これら二つの催しはいずれも飲み物代としてワンコインを頂戴したのですが、準備した以上にお札をいただき、とても恐縮しています。

長江家住宅袋屋の見学もありましたが、たまにはこのような肩の力を抜いたもよおしもいいのかしら、と次の企画に向けてやる気にみちております。その折には、みなさま是非お集まりください。

京町家逍遙は、平成28年10月19日、京都で開催が予定されている「スポーツ・文化・ワールド・フォーラム（仮称）」に参加を検討しているプログラムのための予行演習を兼ねておりました。みなさまの感想をもとに、準備を進めています。ご意見・ご要望などお寄せください。それでもてなす側として参加したい方々も是非手を上げてください。よろしくお願い申し上げます。

11月2日の午後、新柳居・小島邸の奥まった蔵で名器スタンウェイによるジャズピアノのライブがありました。時代を感じさせる重厚な高床の蔵の中、名器の心地よい音が素敵でした。譜面無しで何でもリクエストに応える男性ピアニストとの対話も楽しく、十数人の聴衆が、高齢者には懐かしさいっぱいのスタンダードジャズで楽しいひとときを過ごしました。京町家仲間の集まる良い機会だと思いまので、クラシックも交えてできれば定期的に開催されることを希望したいものです。

京町家友の会が最近も消え続ける京町家の保存と活用に積極的な活動をしておられることは、有益な社会奉仕だと思います。このところ放置家屋の増加から行政が町家の整理に積極的な施策を実施ししておりますが、有効活用は民間の経済活動無しには考えられないと思います。

新年に当たり京町家友の会と関連組織がこれまでの経験を生かして、町家の保存と活用に益々寄与されるよう期待いたします。

二松 康（京町家友の会会員）

京町家友の会会員として、京町家再生研究会/京町家友の会共催によるイベント『京町家逍遙』に参加しました。以下に、当日の模様や感想などを述べてみたいと思います。

このイベントは、「今一度、まちなかの魅力、町家の魅力を再発見してみませんか。ほんものの町家を訪ね、風、光、音の響きなど、五感を通じて町家のよいところ、町家の秋を体験できる企画」ということで、平成27年10月18日、スタート時間毎に数組のグループに分かれ実施されました。内容としては、①「アトキンソン邸 お茶会」②「釜座町町家 音楽を楽しみながら」③「小島家（当日の本部）」の三部構成でした。

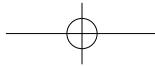
当日、まずは、③「小島家」へ。皆さんご存知の通り、京町家友の会事務局をしていただいている小島様のお宅。2,000円の参加費を支払うと、受付後の待合で和楽器の合奏が始まりました（午後の部のみ）。ゆっくりとお聞きしたかったのですが、①のお茶会の開始時間が迫っており、後ろ髪を引かれる思いで、デービッド・アトキンソン邸へ。イギリス人アーティストで小西美術工藝社社長として著名な方（本年より、京町家友の会会長）のご自宅が拝見出来るということで、興奮気味に先を急ぎました。

現地では、古い町家が全面改装された、極めて快適な和空間が出迎えてくれました。お茶会としての寄付の道具立て、本席のしつらえに感心しきり。すばらしい品々に囲まれ、掃除が行き届いたお庭を見ながら、アトキンソンさんご自身が亭主となられた薄茶席とお話。素晴らしい時間と空間を堪能させていただきました。蛇足ながら、帰りにご著書「日本の国宝をまもる」に、ちゃっかりとサインもいただきました。

そして②「釜座町町家」へ。ここのお席は町家の二階に設えてましたが、驚きの仕掛けが。ご主人が床の後ろの御簾の中から、掛け軸と連動した、秋の夕を彷彿とさせるギター演奏。それを聞きながらの薄茶席。釜座町界隈在住でこちらでお茶の稽古をされている方々が対応していただき、「五感を通じて」楽しめる、気楽で風情あるお席でした。その後、③当日のイベント本部に戻り、お土産をいただきて、解散となりました。

最後になりましたが、趣の異なる三軒の京町家を訪れ、お茶席や音楽を楽しむことを通して、町家のすばらしさを再認識できた半日でした。企画、準備、当日のお世話をしていただいた皆様に、改めて深く感謝申し上げます。本当にありがとうございました。

島田豊司（京町家友の会会員）



改修事例●お宿「満き」

中京区

設計：クカニア／施工：アラキ工務店

初めて調査に伺ったのは昨年の梅雨時だった。最近まで料亭として営業しておられたという店内は、いわゆる町家とは異なる数寄屋風の凝った造りで、大座敷にナグリの落とし掛や掛け天井など、細かな細工の見られる内装が残されていた。同時に、古くからの建物に都度手を入れておられたようで、庭をふさぐように設けられたトイレや離れの客室のさらに奥の薄暗い住居など、裏方も含めると一見して把握しにくい迷路のような空間もあり、後述する大型町家の改修の難しさを体感することとなった。

ご相談者は、当時料亭を営んでおられた方のご親戚で、ご自身の御祖父様もこちらで修業したのち、独立してご近所でお店を持たれたとのこと。幼い頃の父上も出入りされていたこの建物を残したいという思いから、できることならご自身の手で活用したいとご相談に来られた。活用のアイデアはいくつかお持ちではあったが、限られた予算の中で建物すべてに手を入れるのは困難なこと、傷みの激しい離れが急務の改修課題であることなど、諸事情を勘案して、母屋には極力手を入れず、離れを数組が泊まれる宿として改修することとなつた。

離れは木造二階建て、築年数は不詳であるが、閉鎖登記簿では解説できるだけでも昭和参年の記載が見受けられた。構造材にも丸太材が多用されており、調査に同行した棟梁のお話でも、母屋含めた建物の中で一番古いと推察されるとのことだった。建物の状態は、手入れが行き届いているとは言い難く、長年お使いの中で応急処置的に対応されてきたような印象である。かろうじて雨漏りの処置はしてあるものの、数カ所の天井には大きなシミも見られ、雨仕舞の影響か軒先の垂木は垂れており、瓦は今にもずれ落ちそうな状態であった。また、隣地の庭は地盤が高くなつており、その影響で雨水が床下に侵入してきており、庭に接する部屋は特に沈下がひどい状態であった。

さて、今回の計画において特筆すべき点の一つは“宿にあたる範囲はどこか”である。敷地内には母屋と離れがあり、既存の配置上、道路に面した母屋を通って離れへアクセスするより不可能であった。宿の営業にあたつては法適合の為の整備が必要で、面積が大きくなると規制も厳しくなる。今回の場

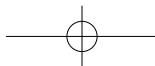
合、“宿”はどの部分にあたるのか。それぞれが管轄する法律も異なる中で、建築審査課や保健センターとも協議を重ね、外部渡り廊下を通った先の宿の玄関から先が“宿の範囲”となるとの回答を得た。（ただし建築基準法による用途変更の対象面積は、母屋の共用廊下も面積按分した数値を加えるとのこと。）今回のケースを利用すれば、大型で何かと手に付けてにくい町家に対しても、部分的な利活用の道が開けるように思う。

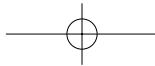
工事では、傷んでいた構造体の改修を優先事項に挙げ、屋根の葺き替え及び瓦の差し替えや軒先の補修、沈下がひどい部分の構造の揚げ前、剥落した土壁の補修などに着手。その上で、もともと客席だった1階と2階の座敷を宿の客座敷として整え、それぞれに水廻りを設けて独立した2室の客室とした。また、数棟の建物からなる料亭だったことも影響して、構造体以上に給排水・電気・ガス設備の実態把握と工事計画には苦労をした。工事範囲を限定する趣旨からも、なるべく母屋部分の既設配管等は利用したいが、図面等の資料もなかったため、各職方に現地で調査をしてもらい、経路確認の上、工事を進めてもらった。

現場では、施主も積極的に工事に関わり、水廻りのタイル貼や障子紙の貼替え、照明や金物探しなどに奔走しておられた。金座町家で行われたセミナーで左官親方のアドバイスを受け、織部床の壁を荒壁風にして屋号にちなんだ細工をされるなど、工事中の変化や職方とのやり取りを楽しんでおられた様子が印象的である。また、旅館業の届出などもご自身で申請され、建物を引き継ぐものとして、愛着と責任を持っておられる姿に感銘を受けた。昨今、この手の宿が急速に増えていると感じるが、ご近所で生まれ育ったご自身の体験を宿泊客への観光案内のツールにしたり、自らが運営などすべてを行う姿勢など、営利目的のみでなく愛情をもって生かされていく様を嬉しく感じた。母屋に対しても、のちのちの活用を思い描いておられ、いつか新たな姿で活用される日も楽しみである。

末筆ながら、今後の満きのご繁昌とご発展をお祈り申し上げます。

＜南麻衣子（京町家作事組理事）＞





協働事例◎『京町家再考』プロジェクト

2015年10月24日（土）午後、上京区中務町（智恵光院丸太町近辺）の町家にて改修工事後のオープンハウスを開催しました。既に商談が入っている物件にもかかわらず、当日の来場は20組以上と大盛況な現場となりました。

今回のプロジェクトは作事組さんと八清との初の共同プロジェクトとなりました。実現するまでには相当な苦労が互いにあり、それぞれに考え方や捉え方が違う中で何度も合同勉強会を重ねて意見交換をし、そして互いに信頼を持ってプロジェクトを始動させることができました。常に前向きに動いてくださった作事組関係者各位には大変感謝しております。

既に報告がありました通り（第103号）、改修工事途中には、一般の方々を募って「土壁ワークショップ」の開催も行いました。告知方法には現代風に【Facebook】のみを活用しましたが、募集した当日には参加締切をしたほどの盛況ぶりな反響でした。『本物に触れる』そんな貴重な経験のできる、良い機会に恵まれたと思います。

今回この執筆を行うにあたり、このプロジェクトを担当した私目線＝不動産業目線でのコメントを少し書かせていただきます。

わたくし共が町家を扱う大前提として、町家保存・再生を第一に流通を中心に考えています。もちろん、町家保存・再生については作事組さんも同じ考え方だと思います。町家を流通させるには、売れる町家を創る事が大事です。これは決して、無責任に見た目だけを良くして「とりあえず住める」町家を創ることでは無いと思っています。既に100年近い歴史を持った建物を、この先50年、100年、200年と住み継ぐ為に、後々仕上げによって見えなくなってしまう躯体部分の安全性を保ち、安心して快適に住んでもらうことが必須です。そのために、相当なコストをかけて改修工事をしています。また町家を売る場合にファイナンスも重要な役割を占めます。ファイナンスが利用できるかどうか、味方に付けるかどうか、が非常に重要であり、この部分を開拓するのが大変苦労のいるところです。一般的に築年数の相当経過した建物については資産価値を見出すことが難しく、担保評価を上げる為の努力が必要となります。京都に本拠地を置く金融機関への働きかけをし、町家への理解と必要性をアピールし、世の中のニーズに合った金融商品作りを開拓することに成功しました。ファイナンスがつくことで、飛躍的に流通が良くなつたことは事実です。

今でも日々どんどん町家が潰される状況があり、維持することすらできないのが現状です。わたくし共が普段扱う町家は、歴史のある重要文化財級の町家という訳ではありません。元々借家建だったような町家や、一般の方々が住んだり商売

をされていたような大衆的な町家ばかりです。しかしながら、そのような町家が大半であり、暮らし・生活して住み継がれているのだと思います。（もちろん、重要文化財も扱いたいです！）

町家をもっと流通させるためには、町家の敷居を下げ、身近に感じてもらえる町家＝売れる町家を創ることが大事だと思います。そして、その家を愛し、愛着を持って住んで頂けるお客様を見つけること。その後のアフターメンテナンスまでを管理すること。それが不動産業だからこそできる町家保存へのアプローチだと思います。

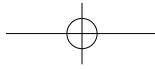
請負工事とは違い、ほとんどが八清で購入した町家を先に改修し、改修後にその町家を販売することになりますので、改修段階では施主の顔が見えない状況です。ですので、事前のリサーチやプロジェクトの企画内容については非常に吟味が必要となります。現代の多様化したニーズに合わせて、改修内容も柔軟性のあるものが求められます。不動産流通業だからこそその視点で、今後も少しでも町家保存・再生に力を注ぐことができればと思っております。

今回のプロジェクトを通して、作事組さんと一緒に仕事をさせていただけたことに大変感謝しております。私自身の知識向上だけでなく、八清全体として町家への考え方を改めて話合う機会が持てましたし、またパワーアップする機会が出来たと思っております。これを機に、益々一緒に仕事をさせていただければ非常に嬉しい限りです。

最後になりましたが、今回多大なる協力をいただきました、施工：大下工務店様、設計：クカニア様はじめ、全面的にバックアップくださいました京町家作事組理事会様、この場をお借りしましてお礼申し上げます。

＜株式会社八清 暮らし企画部 浜田真以子＞





interview ——京町家に移り住んで◎京町家シェアハウス

京町家シェアハウス入居されておりますK様にお話をお聞きしてきました。

聞き手：Room plus 高瀬 秀一郎

1. 入居されたいきさつを教えて下さい。

京都で1人暮らしをしようと思い家探しを始めた時に、どうせ1人で住むのなら1人用のアパートとかマンションではなく町家に住みたいと思い、色々インターネットで調べてこのシェアハウスにたどりついて連絡させて頂きました。

2. シェアハウスに住まれるのは初めてですか？

いえ、今まで仕事の関係でいろんな所でシェアハウスに住んで来ました。

3. 他の都市のシェアハウスと比較して京都のシェアハウスはいかがですか？

大学生活で寮に入っていたのですが、そちらが4人で1部屋の生活でした。後は海外で生活する事が多かったので、比較になるかどうか解らないのですが、京都のシェアハウスはやはり日本人同士で住んでいるので、海外のシェアハウスにはない、気の使い方や言葉遣いがあるよう思います。例えば会話の中に「すいません」という言葉が何度も出て来るのですが、海外のシェアハウスに住んでいた時は何かあっても少しの事では「すいません」とは言いませんでした。

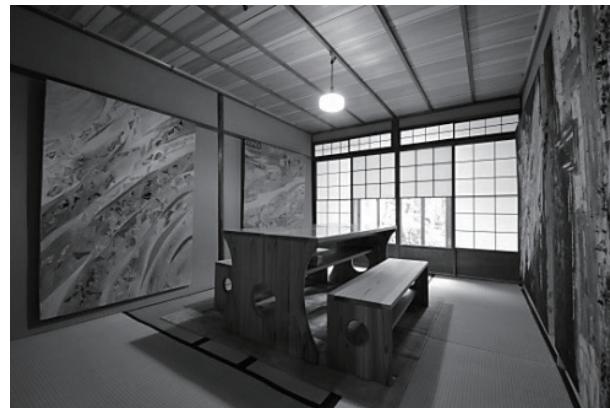
4. 京町家にすごしてみていかがですか？

そうですね、色々な点から言って、京町家のお台所が好きです。半分外・半分中みたいな感じの雰囲気が凄く料理をする時も楽しいし、畳や壁がマンションやアパートとは違って昔自分も小さい頃住んだ家みたいな感じがして、落ち着くような気がします。やはり畳や土壁があると落ち着きますね。

5. シェアハウスに住んで一緒にお住まいしている方を含めご近所との関係性はいかがですか？

大家さんと一緒に住んでいますし、他の入居者ともそれぞれの生活があるのでべったり一緒というわけでもないし、まったく言葉も交わさないような関係でもないちょうど良

い関係です。時々皆で食事に出かけたり、「ただいま」「おかえり」とかいった言葉があったりとかで、私はすごく居心地よくさせて貰っています。またあとご近所さんも年配の方が多いのですけど挨拶をすればきちんと挨拶をして下さいますし、私は1人暮らしをするのであればマンションとかアパートではなく年配の方もずっとおられるところの方が自分のセキュリティー上、凄く安心します。同居者のいる安心もあるし、近所の人にも守られているという安心感みたいなのがあります。



◎事務局覚え書き

1月21日には「京町家再生セミナー及び京町家相談会」と題して東京にて京町家相談会を実施いたしました。今回も定員60名以上のお申し込みをいただき盛況でした。個別相談も皆さん熱心に相談されていました。ただ今回は、宿泊施設や投資目的として、京町家の購入を考えられている方がほとんどで、京町家を取り巻く世間の様子も変わってきていることを改めて実感しました。

1月29日には「住みたい町家を探しに行こう2015秋」を開催し、20名程の皆さんと6件の京町家を巡りました。こちらは個人で住むことを目的とされている方が多く、未改修・改修済など色々なタイプの町家が見ることができ良かったと好評でした。次回は2016年春5月・6月頃に行う予定であります。是非ご参加下さい。

京町家情報センター事務局 城幸央

オーナー登録数：延212
ユーザー登録数：延1370
物件登録数：延1463
成約件数：延190 (2015年12月10日現在)